

国住備第123号
国住指第3377号
平成18年4月1日

各都道府県 建築主務部長 殿
各政令指定都市 建築主務部長 殿

国土交通省住宅局住宅総合整備課長

建築指導課長

地方税法施行規則附則第7条第6項の規定に基づく証明書について

住宅の耐震化は地震防災対策上喫緊の課題とされており、建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「耐震改修促進法」という。）に基づき平成18年1月に国土交通大臣が定めた「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」においては、住宅の耐震化率を平成27年までに少なくとも9割にすることが目標として設定されています。

この目標を達成するためには約100万戸の既存住宅について耐震改修を行うことが必要となりますが、その促進を図るため、平成18年度税制改正において、既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除及び固定資産税額の減額措置が創設されました。

本通知は、固定資産税額の減額措置の適用を受けようとする者が市町村に提出する証明書（記5（1）の要件を満たす耐震改修が行われたことについて地方公共団体、建築士等が証明する書類。以下「固定資産税減額証明書」という。）の発行等についてお示しするものです。

本通知の内容については関係省庁とも協議済みです。都道府県におかれましては、貴管内市区町村（政令指定市を除く。）に対してもこの通知を周知していただくようお願いいたします。

記

1 固定資産税額の減額措置の概要

昭和57年1月1日以前から所在する住宅について、5の要件を満たす耐震改修が行われ

た場合、当該住宅に係る固定資産税額（1戸当たり120㎡相当分までに限る。）を以下のとおり減額するものです。

- (1) 平成18年1月1日から平成21年12月31日までの間に耐震改修が完了した場合
翌年度から3年度分の固定資産税額を2分の1に減額
- (2) 平成22年1月1日から平成24年12月31日までの間に耐震改修が完了した場合
翌年度から2年度分の固定資産税額を2分の1に減額
- (3) 平成25年1月1日から平成27年12月31日までの間に耐震改修が完了した場合
翌年度分の固定資産税額を2分の1に減額

この固定資産税額の減額措置（以下「減額措置」という。）は、耐震改修が完了した日から3か月以内に、市町村に対して、固定資産税減額証明書又は住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「住宅品質確保促進法」という。）第5条第1項に規定する住宅性能評価書（耐震改修が行われた後に交付を受け、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級1、等級2又は等級3であるものに限る。）を添付して申告がされた場合に限り、適用するものとされています。

2 根拠条文等

- ・地方税法附則第16条第8項から第10項まで
- ・地方税法施行令附則第12条第24項から第26項まで
- ・地方税法施行規則附則第7条第6項
- ・平成18年国土交通省告示第465号及び第466号

3 対象区域

減額措置について対象区域の限定はありません。

なお、既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除については、地方公共団体が地域住宅計画等を作成して住宅耐震改修に関する補助事業を行っている区域に限り適用されることに留意して下さい。

4 対象となる既存住宅の要件

減額措置の適用対象となる既存住宅は、昭和57年1月1日以前から所在する住宅とされています。

所得税額の特別控除と異なり、個人が自ら居住の用に供する住宅に適用対象が限定されているわけではないため、例えば、耐震改修を行った者が居住せずにその者の家族が居住の用に供している住宅、法人が賃貸の用に供している住宅等についても、5の要件を満たす

耐震改修が行われた場合には減額措置の適用対象となります。

なお、耐震改修前において現行の耐震基準（建築基準法施行令第3章及び第5章の4に規定する基準又は耐震改修促進法第8条第3項第1号に基づき国土交通大臣が定める基準（平成18年国土交通省告示第185号「地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準」）をいう。以下同じ。）に適合している既存住宅についても、5の要件を満たす耐震改修が行われた場合には減額措置の適用対象となります。

5 耐震改修の要件

減額措置の適用対象となる耐震改修は、(1)及び(2)の要件を満たす耐震改修とされています。

(1) 現行の耐震基準に適合する耐震改修であること

現行の耐震基準に適合する耐震改修であるか否かの判断に関しては、例えば、耐震改修が行われた結果、

- ・木造住宅にあつては、(財)日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める一般診断法による上部構造評点が1.0以上であり、地盤及び基礎が安全であること又は精密診断法（時刻歴応答計算による方法を除く。）による上部構造耐力の評点が1.0以上であり、地盤及び基礎が安全であること
- ・マンション等にあつては、(財)日本建築防災協会による「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」、「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」若しくは「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める第2次診断法若しくは第3次診断法により計算される各階の構造耐震指標が0.6以上であること又は(財)日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」により構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価した結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊若しくは崩壊する危険性が低いと判断されること

が確認されれば、現行の耐震基準に適用する耐震改修が行われたものとして差し支えありません。

また、耐震改修が行われた後に、住宅品質確保促進法第5条第1項に規定する住宅性能評価書（以下「住宅性能評価書」という。）の交付を受け、当該住宅性能評価書における耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級1、等級2又は等級3である場合には、現行の耐震基準に適合させるための住宅耐震改修が行われたものとして差し支えありません。

なお、共同住宅については、住戸単位ではなく、棟全体で現行の耐震基準に適合することが必要です。

(2) 耐震改修に要した費用の額が1戸あたり30万円以上であること

6 固定資産税減額証明書の発行主体

固定資産税減額証明書を発行できるのは、(1) から (4) までの者（以下「証明書発行者」という。）とされています。

申請者は、証明書の発行に要する期間、発行手数料等を勘案して固定資産税減額証明書の発行主体を選択することになりますが、(1) から (4) までの証明書発行者が固定資産税減額証明書を発行する場合としては、それぞれ (1) から (4) までに掲げる場合が想定されます。

(1) 減額措置の適用を受けようとする住宅の所在地を管轄する地方公共団体

減額措置の適用を受けようとする住宅（以下「申請住宅」という。）の所在地を管轄する地方公共団体が固定資産税減額証明書を発行する場合としては、以下の場合が想定されます。

(i) 地方公共団体が住宅耐震改修に関する補助事業を行っている場合

住宅耐震改修に関する補助事業を行っている地方公共団体においては、補助金交付に際しての検査結果等が活用できることから、所得税額の特別控除に係る住宅耐震改修証明書（平成18年4月1日付け国住備第121号・国住指第3375号参照）と併せて固定資産税減額証明書を発行していただくことが望ましいところです。

(ii) 地方公共団体が住宅の耐震改修内容の確認に関する事業を行っている場合

住宅耐震改修に関する補助事業を行っていない地方公共団体においても、住宅の所有者等が行った耐震改修の結果、現行の耐震基準に適合することとなったかについて確認する事業（以下「確認事業」という。）を行っていただくことが望ましいところであり、その場合には、当該確認事業を行う地方公共団体において、固定資産税減額証明書を発行していただくことが望ましいところです。

なお、確認事業については、住宅・建築物耐震改修等事業における「住宅の耐震化の計画的実施の誘導に関する事業及びこれに附帯する事業」として国の補助金（地方公共団体の事業費に対する国の補助率；2分の1）の対象となります。

(2) 建築士法第23条の3第1項の規定により登録された建築士事務所に属する建築士

(注) 申請住宅が建築士法第3条第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士に、同法第3条の2第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士又は二級建築士に限る。

建築士が固定資産税減額証明書を発行する場合としては、以下の場合が想定されます。これらの場合において、建築士は、申請者に固定資産税減額証明書を交付する際に、自らの一級建築士免許証、二級建築士免許証又は木造建築士免許証の写しを併せて交付して下さい。

(i) 当該建築士が申請住宅に係る耐震改修の設計及び工事監理をした場合

この場合には、申請住宅に係る耐震改修の内容及び費用を把握している建築士が、設計及び工事監理に関する業務の一環として、固定資産税減額証明書を発行することが望ましいところです。

(ii) (1) 及び (i) 以外の場合

(3) 建築基準法第77条の2第1項に規定する指定確認検査機関

指定確認検査機関が固定資産税減額証明書を発行する場合としては、(1) 及び (2) (i) 以外の場合が想定されます。

(4) 住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関

登録住宅性能評価機関が固定資産税減額証明書を発行する場合としては、(1) 及び (2) (i) 以外の場合が想定されます。

7 固定資産税減額証明書の発行事務

(1) 証明内容

証明書発行者においては、申請住宅について5 (1) の要件を満たす耐震改修が行われたことを確認した上で、固定資産税減額証明書を発行して下さい。なお、この確認に当たって、住宅耐震改修に関する補助事業又は確認事業を行っている地方公共団体においては、補助金交付に際しての検査結果、確認事業における確認結果等を活用していただいて差し支えありません。

固定資産税減額証明書の発行に当たっては、申請者から提出された(3)の書類により審査を行った上で、原則として耐震改修完了後の申請住宅の現況を確認して下さい。なお、地方公共団体が住宅耐震改修に関する補助事業若しくは確認事業において耐震改修完了後の申請住宅の現況確認等を行っている場合又は建築士が申請住宅に係る耐震改修の設計及び工事監理をした場合には、その結果を活用していただいて差し支えありません。

(2) 耐震改修に要した費用の額の確認

5 (2) の要件(耐震改修に要した費用の額が1戸あたり30万円以上であること)は、証明書発行者が証明する事項ではありませんが、当該要件が満たされなければ、固定資産税減額証明書を添付して申告がされたとしても減額措置の適用対象となりませんので、証明書発行者においては、耐震改修に要した費用の額が1戸あたり30万円以上であることを確認した上で、固定資産税減額証明書を発行して下さい。

また、耐震改修と併せて行われた耐震改修に直接関係のない壁の貼替え等に要した費用の額は、耐震改修に要した費用の額に含まれないことに留意して下さい。

(3) 固定資産税減額証明書の発行のための提出書類

証明書発行者においては、申請者から以下の書類又はその写しの提出を求め、(1)の証明内容等を確認して下さい。

その際、住宅耐震改修に関する補助事業を行っている地方公共団体においては当該補助事業で提出を受けた書類、確認事業を行っている地方公共団体においては当該確認事業の際に用いた書類、申請住宅に係る耐震改修の設計及び工事監理をした建築士においては当該設計及び工事監理の際に用いた書類を可能な限り活用することとし、申請者に過度の負担とならないよう留意して下さい。

(i) 申請住宅の所在地が確認できる書類

(例) 登記事項証明書、固定資産税の課税証明書

(ii) 5(1)の要件を満たす耐震改修が行われたことが確認できる書類

(例) 耐震改修工事の設計書、耐震改修工事前後の平面図

耐震改修工事後の耐震診断書、耐震改修工事の写真

(iii) 耐震改修の費用の額が1戸あたり30万円以上であることが確認できる書類

(例) 耐震改修工事費用の領収書

なお、共同住宅及び長屋建住宅において、棟単位で耐震改修が行われた場合には、全体工事費を床面積割合等で按分して1戸あたりの耐震改修の費用の額を算出し、当該費用の額が1戸あたり30万円以上であることを確認して下さい。

(4) 固定資産税減額証明書の発行手数料

固定資産税減額証明書の発行手数料については、証明書発行者における実費、事務量等を勘案して、適正な額に設定して下さい。

なお、住宅耐震改修に関する補助事業又は確認事業を行っている地方公共団体においては補助金交付に際しての検査結果、確認事業における確認結果等が活用できること、申請住宅に係る耐震改修の設計及び工事監理をした建築士においては当該設計及び工事監理に関する業務の一環として証明内容が確認できることに鑑み、無料又は最小限の実費程度に設定していただくことが望ましいところです。

(5) 固定資産税減額証明書の発行に要すべき期間

減額措置の適用を受けるためには、耐震改修が完了した日から3か月以内に、市町村に対して、固定資産税減額証明書を添付して申告を行うことが必要とされています。このため、固定資産税減額証明書の発行に当たっては、この期限内に申請者が申告できるよう適切に対応して下さい。

8 住宅品質確保促進法に基づく住宅性能評価書の取扱い

減額措置の適用を受けるためには、固定資産税減額証明書のほか、住宅性能評価書(耐震改修が行われた後に交付を受け、耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価が等級

1、等級2又は等級3であるものに限る。)を添付して市町村に申告をすることも可能です。

この場合において、住宅性能評価書は耐震改修に要した費用の額に関係なく交付されますので、減額措置の適用を受けようとする者は市町村の固定資産税担当部局に対して、耐震改修に要した費用の額が1戸あたり30万円以上であることが確認できる書類(以下「費用確認書類」という。)を別途提出することが必要となります。このため、登録住宅性能評価機関においては、耐震改修が行われた住宅について住宅性能評価書を交付する際に、減額措置の適用を受けるために当該住宅性能評価書を用いる場合は費用確認書類を別途提出する必要があることを申請者に伝えて下さい。